

はじめに

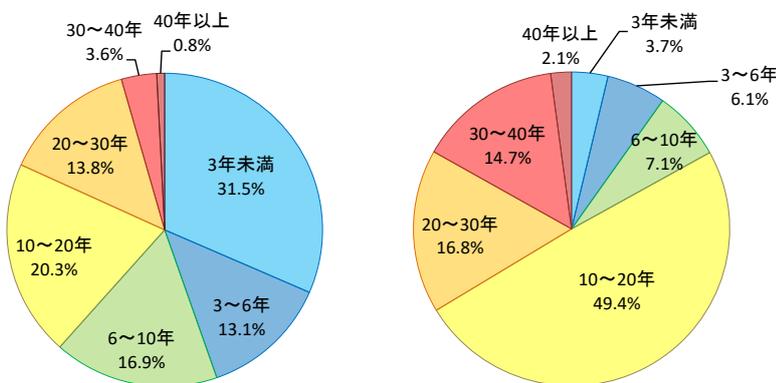
上場不動産投資法人 (J-REIT) が保有する不動産 (不動産信託受益権等を含む。) は、当然のことながら投資家の利益に適った物件でなければならない。建物の取得に際しても、耐震基準への適合など遵法性はもちろんのこと、立地や品質などの面で十分かつ確実な収益性を有するものを選択しているはずである。となると、J-REIT は、やはり築浅で経年劣化の懸念が小さい建物の取得を志向しているのであろうか。本稿は、J-REIT の取得建物の築年数について分析を行い、J-REIT の投資動向やそれを取り巻く状況の一端を明らかにしようとするものである¹。

なお、以下において用いているデータは、特に注記のない限り各投資法人のプレスリリース資料及び有価証券届出書により筆者が作成したデータベースに基づいている。

1. J-REIT 保有建物の築年数

図 1 は、2021 年末現在において J-REIT が保有する建物について、取得時点及び 2021 年末時点での築年数別でみた割合である。取得時点では、3 年未満の建物の割合が 3 割を占めるなど築浅の建物が多い傾向はみられるものの、築 20 年以上の建物も 2 割弱を占めるなど、必ずしも築浅の建物ばかりを取得している訳ではない。また、J-REIT の場合、不動産私募ファンドとは異なりいったん物件を取得すれば長期にわたって保有するのが通例であり、この点は 2021 年末時点での築年数では 10~20 年が約 2 分の 1、30 年以上が約 3 分の 1 を占めていることにも表れている。

図 1. J-REIT 保有物件に係る建物の築年数別の割合
(取得時点) (2021 年末時点)



注) 1 つの物件に複数の建物が含まれる場合には、原則として最も早く建てられた建物の築年数としている。ただし、建物の規模等からみて明らかに主たる建物とはいえないもの (物置小屋等) については除外している。

底地のみ所有している場合については含まない。

物件取得後に建物が完成した場合については、取得時の築年を 0 として計算している。

プレスリリース資料等で建築時期が年月のみ記載された物件については、当該月の 1 日に建築したものとして築年数を計算している。

物件数は各投資法人のポートフォリオ上の物件数とは必ずしも一致しない。

以上は、図 2 以下においても同じ。

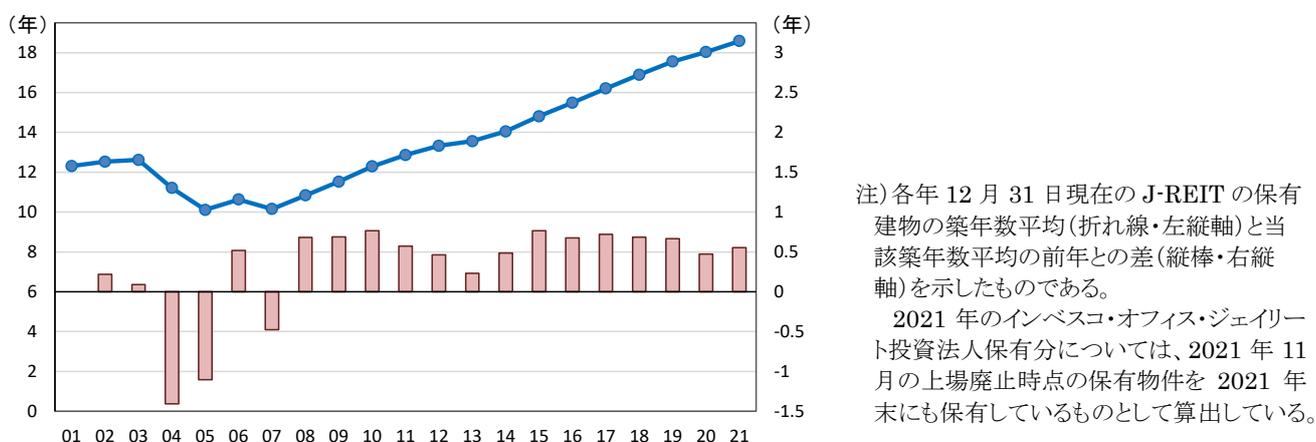
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人については、2021 年 11 月の上場廃止時点での保有分を計上している。

資料: 各投資法人のプレスリリース資料、有価証券届出書より集計 (図 2 以下においても同じ。)

¹ なお、同様の考察は、拙稿「J-REIT における取得建物の築年数について」(土地総研リサーチ・メモ 2018 年 2 月 1 日) (https://www.lij.jp/news/research_memo/20180201_7.pdf) で行っている。本稿は、この拙稿をベースにして作成したものである。

次に、保有建物の築年数の推移をみる。図 2 は、2001 年以降 2021 年までの各年末現在で J-REIT が保有していた建物の築年数平均の推移を示したものである。仮に新たな建物取得、売却等がなく、ポートフォリオが固定されていれば、毎年 1 年ずつ築年数平均が増えることになるが、当然のことながらそうはなっておらず、前年から 1 年以上築年数平均が増えた年はない。これは、新たな建物の取得や売却によるポートフォリオ改善と不動産投資法人の新規上場によるものである。2003 年から 2005 年にかけて築年数平均が大きく減少しているのは、新築・築浅の共同住宅の大量取得によるところが大きい。その後、リーマンショック(2008 年～)や東日本大震災(2011 年)、2013 年から 2016 年にかけての物流施設系、ホテル系をはじめとした相次ぐ投資法人の新規上場といった事象が存したが、保有建物の築年数平均自体は、ほぼ同じようなペースでゆるやかに上昇してきている。J-REIT 全体では、着実に保有物件の更新・拡大が進んできていることがみてとれる。

図 2. J-REIT の保有建物の築年数平均と対前年増減分の推移



2. 取得建物の築年数の推移

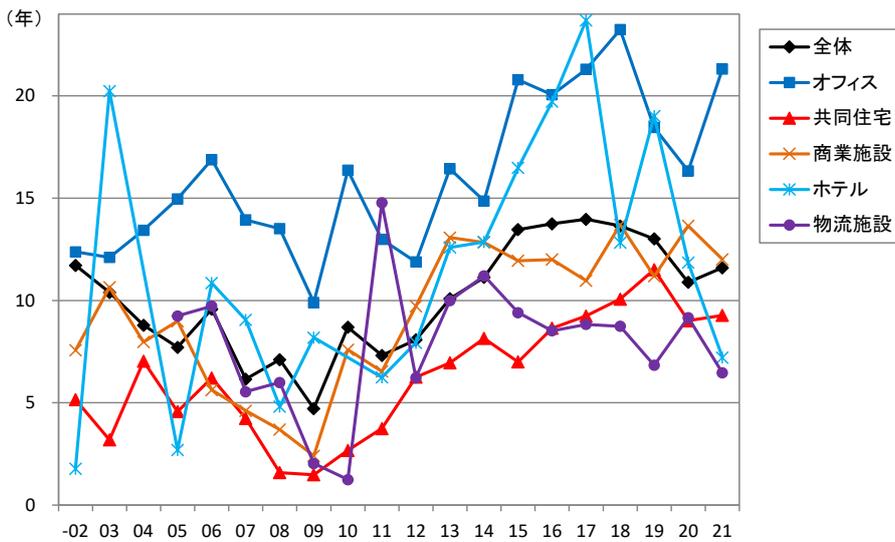
(1) 建物属性別でみた取得建物の築年数の推移

① 建物用途別の推移

次に、J-REIT における取得建物の築年数の推移についてみてゆく。図 3 は、J-REIT 市場が創設された 2001 年以降における建物用途別にみた取得時における建物築年数の平均の推移である。ホテルなど相対的に取得物件数の少ない用途についてはやや傾向が乱れているものの、リーマンショック等経済危機により取得物件数が極端に細った 2009 年頃を底にして、その後 6~7 年築年数平均が上昇してきたが、ここ数年は横ばいに近い状況となっている。2009 年頃については、各投資法人が不動産取得に慎重になり、リスクが相対的に低い築浅物件を志向する傾向が強まったのに対し、その後の不動産市場の活性化に伴い物件の品薄傾向が強まったことなどにより、投資法人側でも築年数に対するこだわりが薄れていったことがみてとれる。なお、2020 年以降は、コロナ禍によりホテルの取得に慎重となり、結果的に築年数平均が低下したものと考えられる。

また、オフィスについては期間を通じて比較的平均築年数が長い一方、共同住宅については期間を通じて平均築年数が短くなっている。オフィスの場合、躯体部分が強固な建物が多く、また、リニューアル等も比較的行きやすいのに対して、共同住宅の場合、エンドユーザーである個人に新築・築浅志向が強いとみられるほか、世帯ごとに区分された建物構造や現居住者との関係などの面で大規模リニューアルも行いにくいといった要因によるものと考えられる。物流施設についても平均築年数が短い傾向があるが、もともと大型物流施設のストックが乏しく、J-REIT への組入れを見越した新築・築浅物件が多く含まれることによるものであろう。

図 3. J-REIT における取得建物の築年数平均の推移(建物用途別)

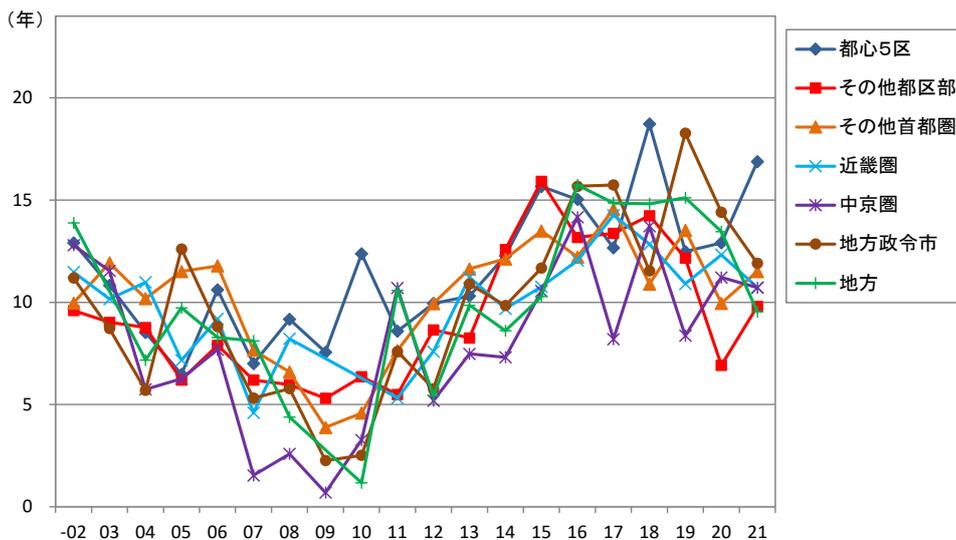


注)既に売却済みの物件も含む。
同一建物の追加取得分は含まない。
2001年と2002年の取得物件については合算している。
インベスコ・オフィス・ジェリート投資法人については、2021年11月の上場廃止までの取得分を計上している。
以上は、図4以下においても同じ。
全体には、凡例で示した建物用途以外の用途の建物(ヘルスケア施設、インフラ施設等)も含まれる。

② 立地エリア別の推移

図4は、2001年以降における立地エリア別にみた取得時における建物築年数の平均の推移である。図2と同様に、どのエリアにおいても2009年頃を底にして、その後6~7年築年数平均が上昇してきたが、ここ数年は横ばいに近い状況となっている。エリア別の傾向の違いは読み取りにくいものの、都心5区では比較的築年数が長いのにに対し、中京圏では築年数が短いようである。これはおそらくJ-REITの投資対象となり得るような物件の過去からの蓄積が、都心5区は厚いのに対して中京圏は比較的薄く、結果的に築年数の平均に差が出たものと考えられる。

図 4. J-REIT における取得建物の築年数平均の推移(立地エリア別)



注)エリアの定義は以下のとおり。

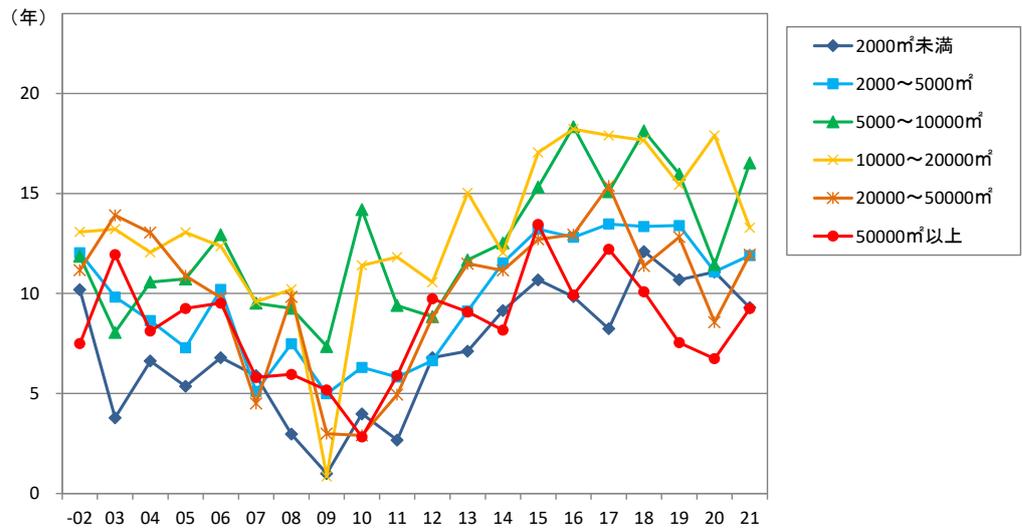
- ・都心5区: 東京都の千代田、港、中央、新宿、渋谷の各区
- ・その他都区部: 都心5区以外の東京都区部
- ・その他首都圏: 栃木、群馬、茨城、埼玉、千葉、東京(都区部を除く)、神奈川の各都県
- ・中京圏: 愛知、岐阜、三重の各県

- ・近畿圏:大阪、京都、兵庫、滋賀、奈良、和歌山の各府県
 - ・地方政令市:首都圏、中京圏、近畿圏以外に存する政令指定市
 - ・地方:国内の上記各エリア以外
- エリア内で取得物件の無かった年はその前後の年の間を直線で結んでいる。

③ 建物規模別の推移

図5は、2001年以降における建物の延床面積別でみた取得時における建物築年数の平均の推移である。どの建物規模も、2009年頃を底にして、その後6~7年築年数平均が上昇してきてが、ここ数年は横ばいに近い状況となっている点は、図2・3と同様である。延床面積5000㎡から20000㎡にかけての建物の築年数平均が高く、それより小規模でも大規模でも築年数平均は低くなる傾向にある。延床面積5000㎡未満の建物としては、中規模以下の共同住宅や高級ブランド向けの都市型商業施設などが主であり、築浅物件指向が強い。他方、20000㎡以上の建物としては、大型オフィスビルのほか大型物流施設やショッピングモールなどが主であり、そもそも築年数を経た物件自体が乏しいことによるものといえる。

図5. J-REITにおける取得建物の築年数平均の推移(延床面積別)



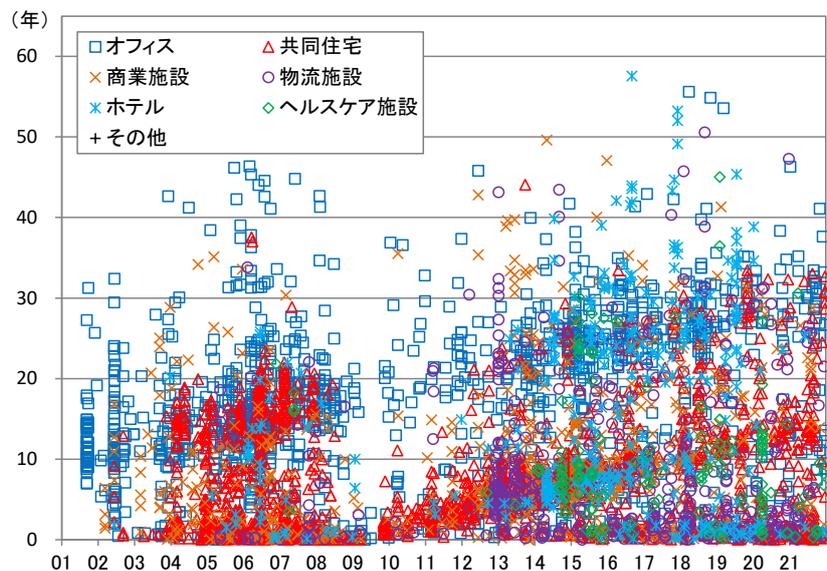
注) 取得分が建物の一部である場合についても、建物全体の延床面積により分類している。

(2) 取得時期による建物築年数の傾向

図6は、取得建物について、横軸に取得時期を、縦軸にその時点での築年数をとって、用途別に散布図で示したものである。建物取得時の築年数は、多少の濃淡はあるものの、取得時期にかかわらずかなり広範囲に分散している。ただ、図2~4でも触れたが、2009年頃を底にしてこのところ築年数を経た建物の割合が増えているようにもみえる。

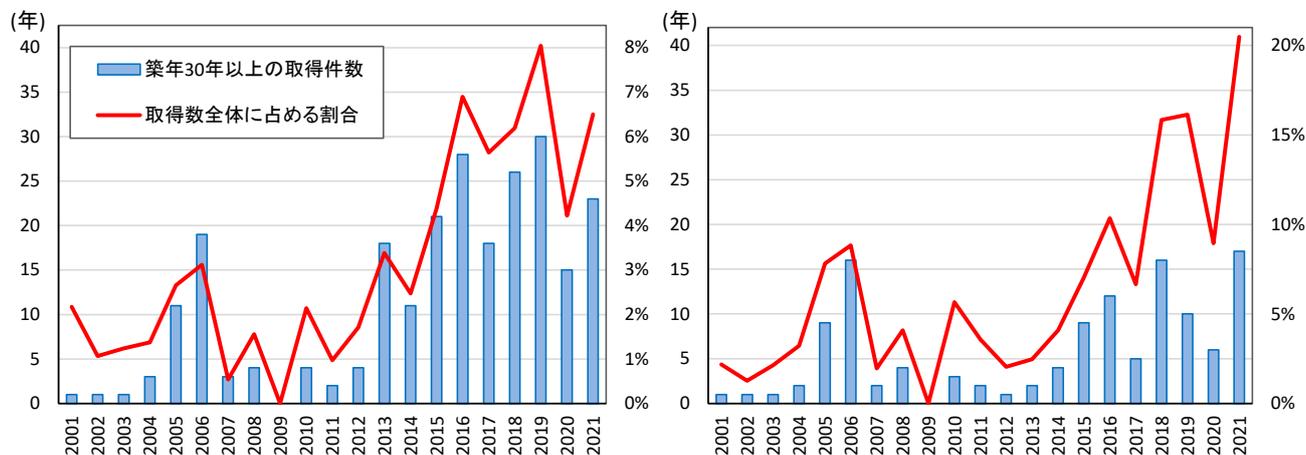
そこで、築年数を経た建物の取得がどのように変化してきているかについて確認する。図7は、取得

図6. J-REITにおける取得建物の取得時期と築年数の分布



時点で築年数 30 年以上の建物の年別取得件数と当該年の取得総数に占める割合の推移である。全用途のほか、築年数平均が高い傾向にあるオフィスについて示している。

図 7. J-REIT における取得時点で築 30 年以上の建物の取得件数と取得数全体に占める割合の推移
(全体) (オフィス)



年による増減はあるものの、全体的傾向としては確かに築 30 年以上の建物の取得は増えている。なお、築 30 年以上のオフィスの取得件数が横ばいのようにみえるが、これは、物流施設やホテルの取得件数が増える一方で、オフィスの取得件数自体が減少しているからであり、そこに占める築 30 年以上の建物の割合は明らかに増加傾向にある。

築年数を経た建物の取得が増えている理由としては、J-REIT が取得できるレベルの築浅の物件が不足していること、不動産投資ファンド等との不動産取得競争において劣勢になりがちであること、原材料価格や労働コスト等の要因により新築建物の価格が上昇していること、J-REIT 市場開設後 20 年を経て資産運用会社や信託銀行の側に旧耐震基準下での建物に対する抵抗感が薄まっていることなど複合的的要因によるものと考えられる。

3. 取得建物の築年数と取得価額

一般に建物不動産は、築年数を経るほど価額は低下する。不動産業者であれば、築古の物件を相対的に低い価額で取得し、リフォーム等を行った上で売却・賃貸するといった手法もよく用いられている。それでは、J-REIT においては、取得価額を抑えるためにあえて築年数を経た物件を取得するといったことが行われているのか。

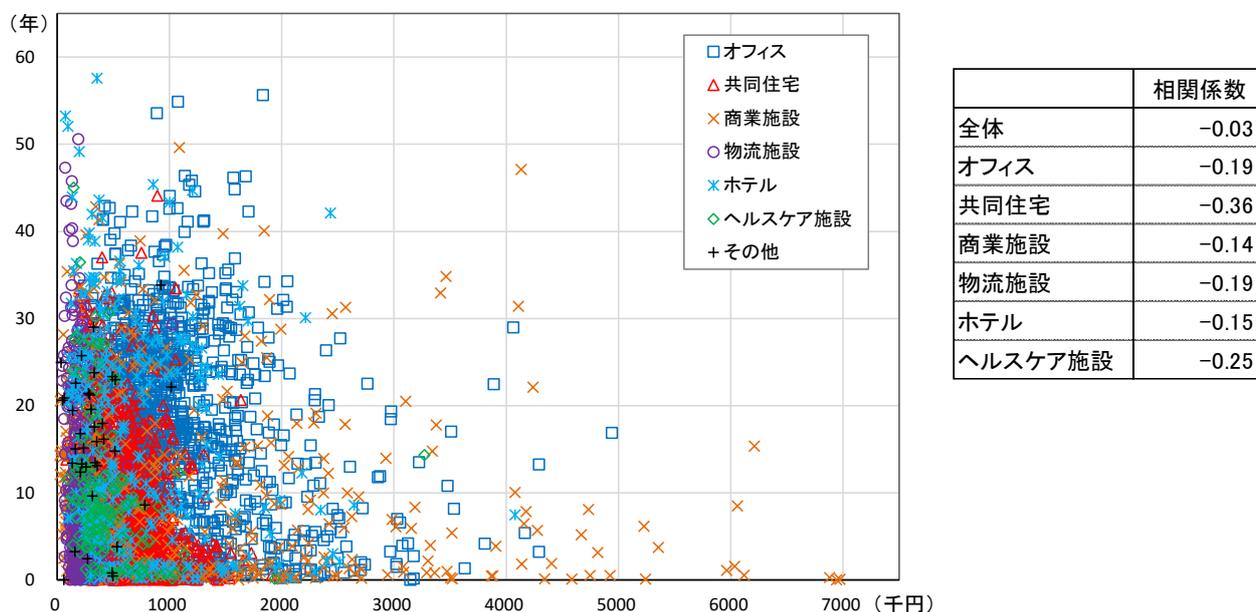
図 8 は、J-REIT における取得建物の取得単価と築年数の分布を用途別に示したものである。図をみただけでは、取得単価と築年数との間にどのような傾向があるかはよくわからない。そこで、相関係数についてみると、全体では -0.03 と相関性は全く見られない。共同住宅が -0.36 、ヘルスケア施設が -0.25 と弱い逆相関がみとれるものの、他の用途はいずれも -0.1 台であり、特に相関性は認められない。取得価額を抑えるためにある程度築年数を経た物件を取得するといったことは、共同住宅で多少行われているかもしれないといった程度のものである。

ちなみに、築年数とは関係ないが、共同住宅、ヘルスケア施設、物流施設の取得単価は比較的狭い範囲に集中しているのに対して、商業施設とオフィスは取得単価のばらつきが大きくなっているように見える²。特に、商業

² 実際、用途別に標準偏差を算出すると、商業施設がずば抜けて大きく(1554)、オフィス(595)、ホテル(531)がこれに次いでい

施設には取得単価が極端に高い物件が多くみられるが、これは大都市中心部の高級ブランド等向けの都市型商業施設によるものである。

図 8. J-REIT における取得建物の取得単価と築年数(用途別)



注) 縦軸は、取得時点での築年数、横軸は、取得価額を賃貸可能面積で除して算出した 1 m²当たりの単価。
 賃貸可能面積を用いているため、原則としていわゆる共用部分は含まず、本来の単価より高めとなっている可能性がある。
 また、建物一棟貸しの場合と複数のテナントに賃貸している場合とで賃貸可能面積にずれが生じることがある。
 以上は、表 1 においても同じ。
 なお、取得単価 8000 千円超でグラフに収まり切れなかった建物(いずれも商業施設)が 6 件ある。

次に、図 4 で都心5区の取得物件は築年数が長めで推移しているようにみえることとの関連で、都心5区に代表されるような地価の高いエリアにおいて、取得価額を抑えるために築年数を経た物件を取得するといった傾向がみられるのか確認する。

分布図は省略するが、エリア別で取得建物の取得単価と築年数との相関係数をみると、都心5区、その他都区部、横浜・名古屋・大阪、その他三大都市圏はいずれも±0.1 の範囲に含まれており、相関性はほとんど全く認められない(表 1)。結局、都心5区等の物件価格のかなりの割合は土地部分が占めており、多少築年数を経ていることにより建物価格が安価となっても不動産価額全体への影響は乏しく、また、築年数を経た物件であっても必要な改修・リフォーム等を済ませたものでなければ投資法人側が高い空室リスクや改修等による無賃料リスクを負いかねないため、改修・リフォーム済み物件を取得することから築年数による減価分がある程度相殺されるということであろう。

表 1. エリア別で取得建物の取得単価と取得時築年数との相関係数

	相関係数
都心5区	-0.08
その他都区部	-0.02
横浜・名古屋・大阪	-0.03
その他三大都市圏	-0.04
地方政令市	0.12
地方	-0.12

注) エリアの定義については、都心5区、その他都区部、地方政令市、地方は図 3 と同じ。横浜・名古屋・大阪は、横浜市、名古屋市、大阪市の全域。その他三大都市圏は、図 3 のその他首都圏、近畿圏、中京圏から横浜市、大阪市、名古屋市を除いた地域。

る。他方、物流施設の標準偏差がずば抜けて小さく(89)、共同住宅(268)、ヘルスケア施設(342)がこれに次いでいる。

4. 築年数の特に長い建物について

次に 2021 年末までの取得物件の中から、築年数の特に長い建物について、個別にみていくこととする。まず築年数不明の物件からみていく。

表 2 では、J-REIT における取得物件のうち建物の築年数が不明であるものを列挙した。いずれも星野リゾート・リート投資法人が保有する和風旅館であり、木造建築を含む。かつては J-REIT が建築時期不明の木造建築物を保有することなどは考えられなかったのだが、以前に比べて J-REIT の対象物件のバリエーションがかなり広がっていることが窺われる。ちなみに、「星のや 京都」は江戸時代の豪商・角倉了以の別邸だった建物で 100 年前に旅館として引き継がれたとのことである³。

表 2. J-REIT における築年数不明の建物

物件名称	用途	所在地	構造	延床面積 (㎡)	保有投資法人	建築時期	取得時期	築年数	備考
界 玉造:旧館	旅館	高根県松江市	RC・S・W 2F	3,909.02	星野リゾート・リート投資法人	不明	2013/7/16	不明	新館:1997建築
界 伊東	旅館	静岡県伊東市	W・RC・SRC B1-8F	7,473.91	星野リゾート・リート投資法人	不明	2013/7/16	不明	1995/11増築
星のや 京都	旅館	京都市西京区	W 2F	2,626.15	星野リゾート・リート投資法人	不明	2014/5/2	不明	2009/10改修

注) 各項目については、表 3 の注書を参照。

表 3 は、J-REIT における保有物件 (2021 年末現在) のうち取得時の建物の築年数が 40 年を超えるものを築年数が長い順にまとめたものである。新耐震基準が施行されたのが 1981 年 6 月であるから、昨年 (2021 年) 取得した建物であっても取得時点での築年数が 40 年超であれば、ほぼ旧耐震基準下での建築物ということになる⁴。全部で 35 件あり、これ以外に既に売却済みの物件が 15 件ある。比較的最近取得した物件が多く、最近 5 年間 (2017~2021 年) に取得した物件が 20 件ある。築年数の長い建物の用途としてはオフィスが多いものの、最近では観光宿泊施設 (大江戸温泉リート投資法人の保有物件は、いずれも温泉を備えた観光宿泊施設である。) や商業施設も増えてきている。これらの物件が最近の取得物件の築年数が長くなっている一つの要因にもなっていると考えられる。他方、共同住宅は 1 件のみであり、ここでも図 2 において触れた共同住宅取得にみられる築浅志向が表れている。エリア的にみると、東京都心部と地方部の物件が多く、前者はオフィス、後者は観光宿泊施設や物流施設が主となっている。建物規模や構造に関しては、特に目立った傾向はみられない。

なお、表 1 及び表 2 に掲げた星野リゾート・リート投資法人及び大江戸温泉リート投資法人の保有物件は、いずれも実物不動産である。J-REIT においては不動産信託受益権としての保有が主流となっている中で、実物不動産として保有しているのは、各投資法人の物件保有に係る方針によるところもあるだろうが、築年数を経た観光宿泊施設については、信託銀行等への信託の前提となる厳格な信託引受審査⁵に対応しにくいといった面もあるのではないかと推察される。

³ 星野リゾート HP の記載による (<https://www.hoshinoresorts.com/mag/renippon/sm/vol5/03.html>)。

⁴ 取得時に築 40 年超であった建物のうち、2021 年 5 月以前に取得したものは必ず旧耐震基準が適用されていたことになり、2021 年後半に取得した建物であっても、建築確認から工事完了までの期間を勘案すれば、ほぼ旧耐震基準下での建物ということになる。

⁵ 信託会社は、不動産に係る信託の引受けに当たっては、建造物に関する法令等違反の有無の確認、環境リスク等の確認等により、受託者としての所有者責任を適切に履行することが可能か否か検証しなければならない (「信託検査マニュアル (金融検査マニュアル別編 [信託業務編])」 (平成 20 年 8 月 金融庁) p32~34)。なお、信託検査マニュアル自体は 2019 年 12 月に廃止されているが、その趣旨は、「法令等及び信託契約に基づく信託業務の適正な履行が可能ない信託の引受けを行うための信託引受審査に関する社内規則」の中の「信託財産の特性等を踏まえた審査基準」に盛り込まれるべきものと考えられる (「信託会社等に関する総合的な監督指針」 (令和 4 年 8 月 金融庁) p22)。

表 3. J-REIT における取得時の築年数が 40 年超の建物

物件名称	用途	所在地	構造	延床面積 (㎡)	取得投資法人	建築時期	取得時期	築年数	備考
大江戸温泉物語 あたみ	温泉・温浴 関連施設	静岡県 熱海市	RC・S 12F	8,469.22	大江戸温泉リート投資 法人	1959/2/27	2016/9/1	57.6	安全性に問題がないとの見解書
ヒューリック銀座7丁 目ビル	オフィス	東京都 中央区	SRC B5-9F	19,790.85	ヒューリックリート投資 法人	1962/9/1	2018/3/29	55.6	2009大規模修繕・耐震補強
八丁堀サンケイビル	オフィス	東京都 中央区	SRC B2-9F	8,810.21	サンケイリアルエス テート投資法人	1965/9/1	2019/3/12	53.6	免震化工事実施済み
大江戸温泉物語 東山 グランドホテル	温泉・温浴 関連施設	福島県 会津若松市	RC 8F	16,665.71	大江戸温泉リート投資 法人	1964/9/29	2017/12/4	53.2	安全性に問題がないとの見解書
大江戸温泉物語 幸雲 閣	温泉・温浴 関連施設	宮城県 大崎市	RC・SRC 8F	10,836.97	大江戸温泉リート投資 法人	1965/12/8	2017/12/4	52.0	安全性に問題がないとの見解書
GLP 摂津:1号棟	物流施設	大阪府 摂津市	S 2F	40,560.72	GLP投資法人	1968/2/21	2018/9/3	50.6	2号棟:1968/12 3号棟:1971/4 4 号棟:1981/3 5号棟:1972/12建築
ザブレイス オブ トウキョウ	会館 (結婚式場)	東京都 港区	SRC B3-7F	3,105.31	ユナイテッド・アーバン 投資法人	1964/10/1	2014/5/1	49.6	2012用途変更・改修・耐震補強
大江戸温泉物語 きの さき	温泉・温浴 関連施設	兵庫県 豊岡市	RC・SRC 7F	10,602.89	大江戸温泉リート投資 法人	1968/10/28	2017/12/4	49.1	
札幌白石配送セン ター:1号棟	物流施設	札幌市 白石区	RC 3F	11,181.15	ケネディス商業リート 投資法人	1973/9/20	2020/12/24	47.4	2018耐震補強。2号棟:1973/9建築
Gビル仙台一番町01	商業施設	仙台市 青葉区	RC・S B1-4F	2,163.70	日本リートファンド投 資法人	1968/12/5	2016/9/30	47.1	底地取得後、売主の費用負担で耐 震補強後建物取得
新宿三井ビルディング	オフィス	東京都 新宿区	SRC B3-56F	179,696.87	日本ビルファンド投 資法人	1974/9/30	2021/1/8	46.3	
A-PLACE 青山	オフィス	東京都 港区	RC B1-9F	9,958.33	アクティブ・プロパ ティーズ投資法人	1966/9/1	2012/6/13	45.8	耐震補強済み
船橋西浦ロジスティ クス II:工場棟	物流施設	千葉県 船橋市	S 1F	6,316.32	スターアジア不動産投 資法人	1972/5/15	2018/2/2	45.8	取得後、売主の費用負担で耐震補強。 倉庫棟:1991/3 事務所棟:1986/5建築
ホテルマイステイズ名 古屋錦	ホテル	名古屋 市中区	SRC B3-12F	6,077.99	インヴィンシブル投 資法人	1974/3/23	2019/7/19	45.4	
ベルジ箕輪:別館	ヘルスケア 施設	群馬県 高崎市	S・RC 8F	11,098.17	ヘルスケア&メディ カル投資法人	1974/2/1	2019/2/1	45.0	本館:2003/11建築
ザビー 赤坂	ホテル	東京都 港区	S・RC B1-8F	4,027.00	星野リゾート・リート 投資法人	1973/3/1	2017/11/1	44.7	
カスターリア目黒鷹番	共同住宅	東京都 目黒区	RC 6F	2,462.05	大和ハウス・レジデ ンシャル投資法人	1969/9/10	2013/9/27	44.1	2007改修・耐震補強
大江戸温泉物語 あわら:南館	温泉・温浴 関連施設	福井県 あわら市	RC 5F	14,132.27	大江戸温泉リート投資 法人	1972/10/5	2016/9/1	43.9	安全性に問題がないとの見解書。みや こ亭:1984/9 東館:1980/10建築
大江戸温泉物語 伊勢志摩:本館	温泉・温浴 関連施設	三重県 志摩市	RC 8F	9,782.37	大江戸温泉リート投資 法人	1973/2/13	2016/9/1	43.6	安全性に問題がないとの見解書。北 館:1979/2 南館:1984/8建築
ホテルマイステイズ新大 阪コンファレンスセンター	ホテル・会 議室	大阪市 淀川区	SRC B1-14F	13,026.99	インヴィンシブル投 資法人	1974/6/27	2017/10/13	43.3	2009/8耐震補強
GLP 奈良	物流施設	奈良県 大和郡山市	S 3F	18,733.44	GLP投資法人	1969/11/22	2013/1/4	43.1	
JMFビル仙台01	オフィス	仙台市 青葉区	RC・SRC B2-19F	23,702.00	MCUBS MidCity投 資法人	1974/3/11	2017/2/1	42.9	2014大規模改修
Daiwa銀座ビル	オフィス	東京都 中央区	SRC B3-9F	12,660.06	DAオフィス投資法人	1963/7/23	2005/10/21	42.3	2003大規模リニューアル
大博多ビル	オフィス	福岡市 博多区	S・RC B3-14F	30,427.88	Oneリート投資法人	1975/8/1	2017/10/25	42.3	2014耐震補強
ホテルマイステイズ 五反田駅前	ホテル	東京都 品川区	SRC B2-14F	11,893.00	インヴィンシブル投 資法人	1974/3/11	2016/3/31	42.1	2015大規模リノベーション
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	温泉・温浴 関連施設	静岡県 伊豆市	S・RC 12F	6,125.84	大江戸温泉リート投資 法人	1974/10/4	2016/9/1	41.9	
いちご大船ビル	オフィス	神奈川県 鎌倉市	RC B1-8F	3,323.93	いちご不動産投資 法人	1973/4/3	2014/12/15	41.7	2008リニューアル
A-PLACE馬車道	オフィス	横浜市 中区	SRC B2-12F	14,009.06	アクティブ・プロパ ティーズ投資法人	1975/5/31	2016/10/6	41.4	耐震診断報告書結果より所要の耐 震性能を確認
tonarie清和台:銀行 棟	商業施設	兵庫県 川西市	S・RC 2F	12,230.31	エスコンジャパンリ ート投資法人	1977/10/27	2019/2/13	41.3	商業棟:2007/11建築
NBF虎ノ門ビル	オフィス	東京都 港区	SRC B5-9F	18,082.47	日本ビルファンド投 資法人	1963/4/17	2004/6/30	41.2	耐震補強済み
吉祥寺富士ビル	オフィス	東京都 武蔵野市	RC・SRC B1-6F	4,398.37	ヒューリックリート投 資法人	1980/10/1	2021/11/1	41.1	2006耐震補強
肥後橋センタービル	オフィス	大阪市 西区	S・RC・SRC B2-9F	24,556.71	Oneリート投資法人	1977/9/1	2018/9/21	41.1	2005/3新耐震基準建築物と同等な 耐震性を有するとの見解取得
ダイエー茨木プロセス センター:建物①②	物流施設	大阪府 茨木市	S・RC B1-5F /S・RC B1-2F	49,959.28	イオンリート投資法人	1977/6/14	2017/10/2	40.3	建物③④1990/8 建物⑤1992/3建 築
GLP 扇町	物流施設	仙台市 宮城野区	RC・S 5F	12,219.83	GLP投資法人	1974/8/9	2014/9/2	40.1	
Gビル秋葉原 01	商業施設	東京都 千代田区	RC 7F	2,701.99	日本リートファンド投 資法人	1975/9/9	2015/9/15	40.0	取得後、投資法人の費用負担で耐 震補強

注) 2021 年末までの取得物件を対象としている。売却済み物件は含まない。

物件名称は、2021 年末時点における名称であり、取得時点での名称と異なる場合がある。

用途は、投資法人のプレスリリース資料等に従った表現としている場合がある。

構造欄において、RC は鉄筋コンクリート造、SRC は鉄骨鉄筋コンクリート造、S は鉄骨造、W は木造を意味する。

複数の建物からなる物件については、最も築年数の長い建物の築年数とし、物件名称の後に“:”で当該建物を特定している。また、構造については当該建物の構造を記載している。

複数の建物からなる物件の延床面積については、すべての建物の延床面積合計を記載している。

建物の一部のみ取得した場合についても、建物全体の延床面積を記載している。

取得投資法人名は、取得時の投資法人名称を記載している。したがって、現時点での保有投資法人の名称とは必ずしも合致しない。

建築時期についてプレスリリース資料等において年月までの記載となっている物件については、当該月の 1 日を建築時期としている。

上場前に取得済みの物件については、取得時期を上場時とみなしている。

プレスリリース資料等において耐震性に係る記述がある場合には備考欄に記載しているが、備考欄に耐震性に係る記載がないことをもって耐震性が不十分であることを意味するものではない。

むすび

以上、J-REIT による取得建物の築年数に関して、特に築年数の長い建物については個々の物件の具体的内容を示しつつ分析してみた。J-REIT の取得物件の中にも築年数の長い建物が相当数含まれており、近年その割合が高まりつつあることがわかる。中には年月を経た伝統建築の風合いを特長の一つとして打ち出している物件もみられるなど、J-REIT の保有物件のバリエーションの広がり一役買っていると考えられる。築年数の長さが物件価値の減退に結びつくとは必ずしもいえず、建築ストックが蓄積されていく中で築年数の長い建物の有効利用はより重要な課題になっていくであろう。そのような中で、今後築年数の長い建物の有効活用のもと J-REIT が機能していくことが期待される。

(齋藤 哲郎)